



**Universitat Autònoma  
de Barcelona**

**POSTGRAU EN ECONOMIA SOCIAL I SOLIDÀRIA**

**TREBALL FINAL**

**LABORATORI TERRITORIAL PER L'HABITATGE**

**SIMONA CERRI**

**Curs acadèmic 2018/2019**

**Data de presentació de la memòria: 07/2019**

**TUTOR DEL TREBALL: Eudald Grierà**

## Contenido

<b>0. Resum executiu .....</b>	<b>3</b>
<b>1. La problemàtica i les necessitats. ....</b>	<b>4</b>
1.1. La situació de l'accés a l'habitatge a Catalunya. ....	4
1.2. La realitat de la Comarca del Vallès Occidental. ....	5
<b>2. El model de cooperatives en cessió d'ús.....</b>	<b>7</b>
2.1. La resposta des de l'ESS: funcionament del model i experiències internacionals. ....	7
2.2. Mapeig d'iniciatives catalanes per la promoció de cooperatives d'habitatges en CDU. ....	9
2.3. Característiques del model.....	11
<b>3. Antecedents i context. ....</b>	<b>12</b>
3.1. Arqbag, cooperativa d'arquitectura: l'equip i els serveis.....	12
3.2. L'arrelament al territori.....	14
3.3. L'experiència santcugatenc sobre l'habitatge cooperatiu. ....	14
3.4. La intercooperació al Vallès Occidental. ....	16
<b>4. La nova línia de negoci d'arqbag .....</b>	<b>18</b>
4.1. Estudi de mercat.....	18
4.2. Anàlisi DAFO. ....	20
4.3. Proposta de valor en el model existent.....	21
<b>5. Dibuix del prototip: Laboratori Territorial per l'Habitatge .....</b>	<b>22</b>
5.1. Taller de co-creació i recull de necessitats.....	22
5.2. Agents, objectius, estratègies i accions.....	25
5.3. Escenaris de continuïtat. ....	28
<b>6. Referències bibliogràfiques i bibliografia consultada.....</b>	<b>30</b>

## 0. Resum executiu

Des d'Arqbag, cooperativa d'arquitectura, creiem que cal promoure i acostar l'ESS al conjunt de la societat per enfortir-la i visibilitzar-la. Donar a conèixer els models cooperatius i l'ESS des de la pràctica, a través de casos reals, i apropant aquests coneixements a la ciutadania, a les aules i a l'espai públic, estimulant i posant en valor principis com la intercooperació, l'educació, formació i informació, l'interès per la comunitat i el territori.

Vam apostar per aquesta formació del Postgrau amb la participació d'una sòcia (dona) de la cooperativa, les hores de classe del postgrau les vam integrar dins de la jornada laboral, com a mesura de coresponsabilitat, establint moments col·lectius setmanals per compartir i capitalitzar els coneixements adquirits. Ens interessa feminitzar la representativitat del nostre sector, ja que, en general l'àmbit de l'arquitectura i l'urbanisme sol tenir una representativitat i un llenguatge masculí.

Com a professionals en el món de l'arquitectura i de l'urbanisme som conscients que la disposició d'habitatge és una condició indispensable per al desenvolupament de la vida de les persones i de les famílies, i per al manteniment de la seva dignitat humana. Evidentment, disposar d'un habitatge per a viure té un cost, tant si és de lloguer, com si és de compra, i és responsabilitat social i col·lectiva assegurar que aquest cost sigui proporcional als ingressos de les famílies.

El present document recull la trajectòria i les intencions d'arqbag per integrar el tema de l'habitatge cooperatiu en la nostra activitat professional: estem en un moment decisiu pel que fa a l'augment de la demanda de peticions de suport a grups d'habitatge cooperatiu, així com un canvi en l'actitud dels representants de l'administració pública pel que fa a la consideració de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús com una possibilitat real d'accés a l'habitatge, així com en un moment crític ja que les eleccions municipals del maig passat han fet canviar el panorama polític de la comarca i cal que els partits que entren es posicionin respecte a un tema urgent com és l'accés a l'habitatge.

Donada la complexitat dels processos que estem engegant, i l'experiència adquirida al llarg d'aquest temps, creiem estratègic la intercooperació entre els diferents agents interessats en participar en la creació de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús al Vallès Occidental per tal de compartir experiències, sumar esforços, crear sinèrgies i compartir recursos a la nostra comarca, treballant des de la proximitat i el coneixement del territori.

La proposta del treball vol esdevenir un espai de coordinació de tots els agents locals que estem abordant el tema. Pretenem construir un LABORATORI, espai d'acció i de trobada dels diferents grups ja existents al territori. Podent facilitar sinèrgies, cooperació, coneixement lliure, potenciant la connexió entre i des dels agents locals.

# 1. La problemàtica i les necessitats.

## 1.1. La situació de l'accés a l'habitatge a Catalunya.

*"Els catalans destinen més de la meitat del sou a pagar-se el pis",*

*"El preu del lloguer a Barcelona augmenta un 38% en només cinc anys"*

*"El parc públic d'habitatge a Catalunya és només del 1,5%".*

L'habitatge és un dret? La Llei catalana 18/2017 del dret a l'habitatge diu que sí. També ho diu la Llei estatal 24/2015 de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, més coneguda com a *Llei Catalana contra els Desnonaments*.

Però, sobretot, el dret el reclama la ciutadania: milers de persones demanen, incansablement, a través de les plataformes, "punxar la bombolla del lloguer", exigeixen que s'apliqui la Llei 24/2015, que l'Estat espanyol substitueixi la LAU per una llei que legisli els lloguers socials al mercat lliure. En definitiva, **demanen regular els preus del lloguer i adequar-los a la renda, a les persones, a les famílies, a la vida.**

*El dret a l'habitatge és el dret de tot ésser humà a disposar d'un habitatge digne, adequat, assequible, accessible i segur, per garantir la seva qualitat de vida i el respecte a la vida privada i familiar.*

Aquest dret es relaciona i vincula amb altres com el dret a la vida privada i familiar o el dret a la protecció dels consumidors. Amb el dret a la ciutat i amb el dret a mantenir un nivell de vida adequat que garanteixi una existència digna a qui no disposi dels recursos suficients per accedir a l'habitatge. A Catalunya, l'exercici del dret a accedir a un habitatge topa amb un seguit de dificultats que afecten una part molt significativa de la població. L'Institut de Drets Humans (IDHC), organisme finançat pel Síndic de Greuges de Catalunya, relata les mancances i els defectes detectats:

- en primer terme, hi ha persones que encara no han pogut accedir a un **habitatge digne i assequible** i d'altres que tenen dificultats per assumir el cost econòmic lligat a l'habitatge i que, per tant, es troben en **situació de pèrdua** o en risc de pèrdua del seu habitatge.
- En segon terme, certs habitatges no estan adaptats a les necessitats de les persones amb mobilitat reduïda, i això provoca que estiguin privades del seu dret a gaudir d'un **habitatge en condicions accessibles**.
- En tercer terme, hi ha persones que o bé viuen en un espai que no compleix les **condicions mínimes d'habitabilitat** (infrahabitatges) o bé aquest espai està en situació de sobreocupació.
- En quart terme, hi ha persones que viuen en pensions, hostals, habitacions de relloguer o habitatges compartits, en què els drets al **respecte a la vida privada i familiar** o a la salut estan limitats.
- En cinquè terme, ha incrementat l'ocupació d'habitatges sense el corresponent títol habilitant i, per tant, les situacions d'**exclusió residencial** amb la consegüent **inseguretat jurídica** que es genera i la manca d'accés als subministraments bàsics.
- En darrer terme, cal destacar que actualment l'habitatge es concep com un **bé d'inversió i no com un dret bàsic**. Així, la creixent especulació immobiliària ha generat situacions d'assetjament o pressió envers arrendataris d'habitatges que no poden gaudir de manera pacífica i estable del seu dret a l'habitatge.

Diverses dades també evidencien les **difficultats de certs col·lectius** per exercir el dret d'accés a l'habitatge a Catalunya. Així, segons l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (Informe de 2018), del total de sol·licituds d'habitatge social, un **43% són d'unitats de convivència formades per una sola persona**. D'altra banda, del total de sol·licituds, un **60,64% són de persones d'entre 35 i 65 anys d'edat i el 30,02% correspon a persones menors de 25 anys**. La majoria de sol·licituds són de nacionals (73%), mentre que un 25% correspon a persones amb nacionalitats d'Estat no membres de la Unió Europea. A més, un 50% dels sol·licitants disposen d'ingressos iguals o inferiors a 0,93 de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya (IRSC) i un 41% de sol·licitants obtenen ingressos iguals o superiors a 0,93 i fins a 2,33 de l'IRSC.

La gran majoria de sol·licituds corresponen a habitatges de lloguer amb opció de compra, seguides de les sol·licituds d'habitatges en règim de lloguer.

També destaca l'**elevada xifra de desnonaments** que publica el Consell General del Poder Judicial (per exemple, l'any 2016 es van fer 8.971 llançaments judicials).

L'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona conclou que el parc d'habitatge destinat a polítiques socials a Barcelona és molt reduït, ja que només representa un 2% del parc d'habitatges construïts, mentre que en altres països de la Unió Europea aquest percentatge representa més del 10% del parc d'habitatges.

Malgrat la lenta recuperació de què s'ha fet esment anteriorment, el parc d'habitatges actual no permet donar resposta a la creixent demanda d'habitatges de protecció oficial.

## 1.2. La realitat de la Comarca del Vallès Occidental.

Per entendre la realitat de la Comarca del Vallès Occidental, en relació a la situació actual de l'habitatge, es citen a continuació les conclusions de l'Informe *"Dinàmica, accés i característiques del Parc d'Habitatges del Vallès Occidental"* (Observatori Comarcal del Vallès Occidental, 2019):

"El Vallès Occidental té un creixement demogràfic constant al llarg de l'últim decenni, lleugerament superior al conjunt del país, amb uns escenaris de projecció centrals que indiquen un manteniment similar de creixement (figura 1).

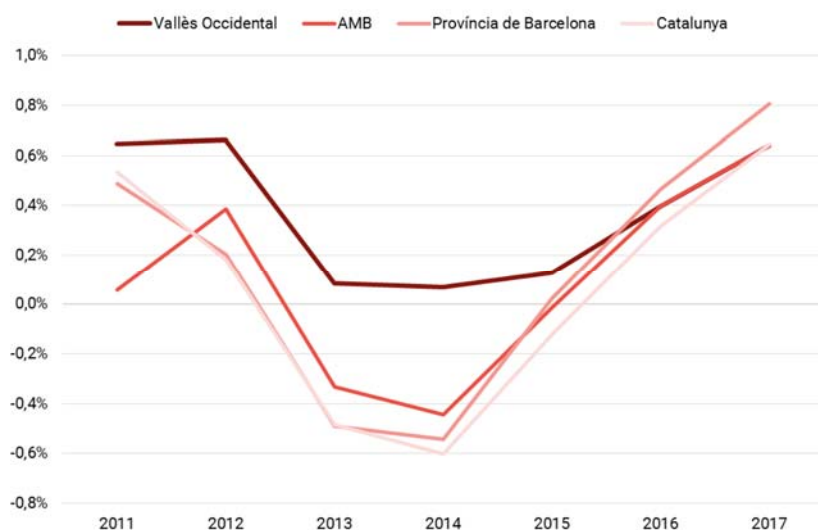


Figura 1: Evolució variació anual de la població (%).  
Àmbits territorials. 2011-2017. Font: Estadística del padró continu, Idescat.

**Els components poblacionals destaquen la importància d'abordar l'accés a l'habitatge pels joves en edat d'emancipació, l'adequació del parc existent en la població envellida i la demanda actual i futura de població activa nouvinguda de municipis veïns.**

A partir del 2014 el sector de la construcció mostra una dinàmica important de recuperació d'inici de l'obra nova i també, però menys intensa, de finalització. Tanmateix, **la comarca té una pèrdua important respecte el conjunt de Catalunya del pes d'obra finalitzada, oferint menys disponibilitat d'habitatge en contraposició a la dinàmica poblacional de creixement positiu.**

La construcció d'habitatge protegit encara no s'ha recuperat i pateix una forta crisi des de l'any 2013 quan van finalitzar les darreres promocions. Si abans de l'any 2013, l'habitatge protegit tenia una incidència molt important, amb el 50% del parc construït durant el període 2010-2012, des d'aleshores ha passat a ser gairebé residual, essent només el 10% del parc finalitzat.

El parc existent és lleugerament per sota del pes poblacional del conjunt de Catalunya, si bé també té una major dominància l'habitatge principal i no el secundari. Destaca per un parc més jove gràcies als nous habitatges construïts entre el 1980 i 2011, especialment, per la intensitat del creixement en municipis mitjans i petits.

**El mercat immobiliari recupera un cert dinamisme a partir de l'any 2015 que es consolida el 2017 amb un augment de les transaccions immobiliàries.** Aquestes són majoritàriament de lloguer (el 62%) i, en les compravenda, gairebé la totalitat són del mercat de segona mà. **Aquest dinamisme ha anat acompanyat d'un augment de preus molt important, situant ja el preu de lloguer en xifres gairebé iguals que el 2008.**

La mitjana comarcal de preus l'any 2017 es va situar en 1.739€/m<sup>2</sup> en la compravenda i en 640€ de cost mensual del lloguer, xifres lleugerament inferiors a la resta d'àmbits territorials metropolitans i molt propers a Catalunya. **Els darrers tres anys estan marcats per increment constant dels preus de lloguer i compravenda, amb augments acumulats del 19% i 13% respectivament.**

**L'esforç econòmic de les famílies per accedir a l'habitatge és d'un percentatge molt elevat, essent més car l'accés al lloguer (38%) que a la propietat (23,5%) (figura 2).**

Alhora, la tendència d'un augment de preus superior als ingressos de les famílies consolida **l'exclusió residencial de col·lectius vulnerables**, amb un increment constant dels llançaments judicials per impagaments.

En conclusió, un **parc per sota del pes poblacional català** que alhora té una dinàmica de **creixement de població** superior, una desacceleració important d'obra finalitzada en què **l'habitatge protegit passa a ser residual** i uns preus de mercat a l'alça, especialment, en el règim de lloguer amb un índex d'esforç econòmic molt per sobre de la compravenda, indiquen la **necessitat urgent de dotar d'habitatge a un ritme superior a la mitjana catalana, impulsant preus accessibles de lloguer per a la població a partir de recuperar el pes de l'habitatge protegit.**

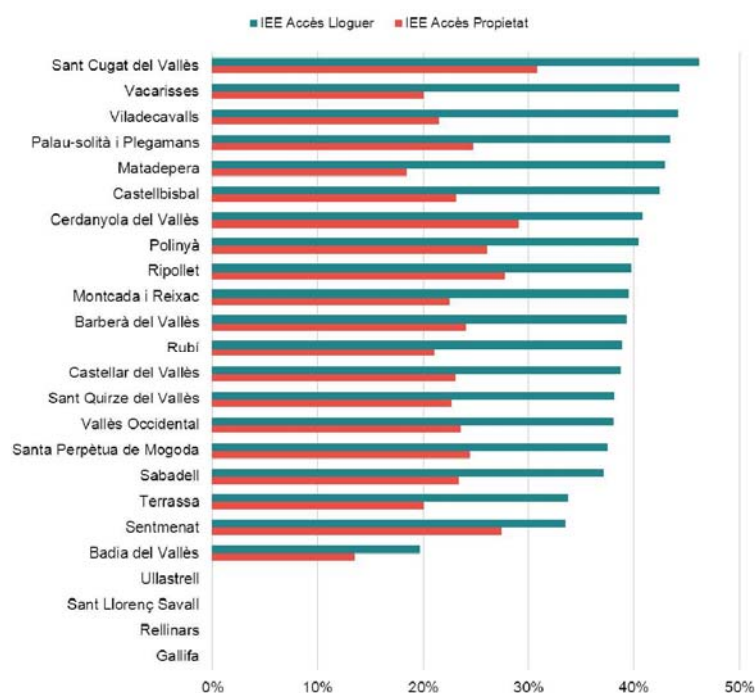


Figura 2: Índex d'esforç econòmic per accedir a un habitatge en propietat i de lloguer. Municipis del Vallès Occidental. 2015. Font: Departament de Territori i Sostenibilitat, Banc d'Espanya i IDESCAT

## 2. El model de cooperatives en cessió d'ús

### 2.1. La resposta des de l'ESS: funcionament del model i experiències internacionals.

Des de l'experiència del cooperativisme i de l'economia social i solidària es pretén donar una resposta a la necessitat d'accedir a un habitatge digne. Amb l'arribada de la crisi econòmica i financera, i la suspensió obligada de la licitació de noves promocions, es comença a **estudiar alternatives a les formes de promoció tradicionals**.

Les cooperatives d'habitatge en model de cessió d'ús són un fenomen relativament nou a Catalunya i encara força innovador i desconegut, tant per les administracions com per la ciutadania. Tanmateix, tenen un important recorregut en països del nord Europa i amb alguna diferència en el seu desplegament, també a Canadà i a Uruguai.

Estem parlant de **propietat col·lectiva**, un model a cavall entre els models habituals: la transitorietat del lloguer i la inaccessibilitat de l'habitatge en propietat. **El sistema d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es basa en la formació de cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre les quals s'encarreguen de construir o obtenir habitatge pels seus socis cooperativistes**. Una vegada la cooperativa disposa de la propietat de l'immoble, cedeix a les persones sòcies els habitatges (el seu ús).

Aquest model suposa i promou un **habitatge no especulatiu**: funciona de manera participativa i les cooperativistes aposten per l'autogestió i pel seu propi empoderament per impulsar, finançar, construir i gestionar la promoció.

L'objectiu és facilitar l'accés a un habitatge assequible, on les usuàries puguin gaudir de l'estabilitat en el temps i una certa flexibilitat.

Els membres fan front a una quota inicial que depèn de la mida de l'habitatge, amb aquesta aportació s'aconsegueix una major implicació de la persona en l'habitatge i el seu manteniment. Durant

l'ocupació del pis cada unitat familiar paga una quota fixa destinada a amortitzar l'endeutament per la construcció de l'immoble així com el seu manteniment.

Com en totes les cooperatives en qualsevol moment es pot abandonar l'habitatge i es recupera la quota inicial, però no en relació amb la possible revalorització de l'immoble. Els contractes de la cessió d'ús son de llarga duració, poden ser indefinits i inclús amb dret hereditari.

L'administració pot jugar diferents papers:

- facilitadora, aprovant ajudes fiscals i oferint solars;
- col·laboradora, participant en el finançament i formant part de la cooperativa;
- impulsora, realitzant actuacions de cohesió de grups i difusió del model.

Per a la facilitació del sòl, és pot establir un dret de superfície de durada definida a través d'un concurs públic, com a variant d'una adjudicació a un promotor extern per la construcció i explotació d'una promoció d'HPO de lloguer.

A Catalunya es detecta la dificultat inicial de la implantació del model a causa del desconeixement, l'accés al finançament i la poca diversitat d'operadors organitzats.

Actualment comptem amb tres experiències actives ( i algunes més en procés) i pioneres a Catalunya que contemplen el model de cessió d'ús desplegat en formats diferents:

- *Cal Cases*, rehabilitació i auto-construcció d'edificis en sol privat.
- *Princesa 49*, rehabilitació d'un bloc d'habitatges en solar públic, amb dret de superfície.
- *La Borda*, obra nova i cessió d'ús amb dret de superfície.

A nivell internacional es troben varies experiències, en algun cas amb un ampli recorregut i amb un paper rellevant en el sector de l'habitatge. Tot i així existeixen diferents figures jurídiques depenent de la legislació vigent del país.<sup>1</sup>

L'Uruguai, un referent del model i de política pública per l'accés a l'habitatge, amb una trajectòria de cinquanta anys compta amb més de 30.000 cooperatives en cessió d'ús on la majoria d'obres noves s'han construït en terreny públic. Hi ha dos models que s'articulen al voltant de la FECOVI (Federación de Cooperativas de Vivienda por Ahorro Previo) i de la FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua).

A Dinamarca, el principal model, denominat *Andel* té més d'un segle d'història i la majoria d'experiències representen la transformació d'edificis de propietat privada en règim de lloguer. Més del 30% dels habitatges de Copenhagen funcionen amb aquest model. Recentment alguns canvis en la legislació posen en perill l'assequibilitat del model.

A Alemanya des del principi dels anys noranta, podríem parlar d'una Federació de Cases de lloguer, existeixen més de cent projectes, molts d'aquests provinents d'antigues cases okupes.

Al Regne Unit es destaca l'experiència de les *Radical Routes*, cooperatives de segon grau que inclouen cooperatives mixtes (d'habitatges i de consum) que desenvolupen projectes petits sobretot mitjançant

---

<sup>1</sup> Les dades de les experiències internacionals s'extreuen del llibre "*Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso*" de LaCol i La Ciutat Invisible, 2018. Fundación Arquia.



rehabilitacions. El suport de l'estat amb unes polítiques públiques inclusives fan el model més assequible.

A França existeixen més de 20.000 habitatges en cooperatives de lloguer (HLM). Amb el canvi del marc legal en els últims anys *Habicoop* (Federació francesa de cooperatives d'habitants) ha desenvolupat i segueix desenvolupant projectes amb un funcionament autònom depenent de la regió en el qual es troba.

A Canadà, i sobretot a Quebec, on hi ha un fort moviment cooperatiu, es concentren 1.300 cooperatives i quasi 30.000 habitatges. Es destaca especialment la presència de "cooperatives inclusives" (per persones més vulnerables) i d'agrupacions que mancomunen i professionalitzen tasques de gestió i manteniment.

A Estats Units menys de la meitat del patrimoni cooperatiu es gestionen amb figures sense afany de lucre o lucre limitat.

## 2.2. Mapeig d'iniciatives catalanes per la promoció de cooperatives d'habitatges en CDU.

A Catalunya, tot i la situació citada al capítol anterior, assistim a un fort increment d'impulsió del model de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús (CDU).

La taula següent (figura 3) té l'objectiu de visualitzar un recull d'algunes de les experiències del país, finalitzades i en procés de creació i gestació. Es recullen els projectes, les entitats que han facilitat i acompanyat el seu procés, l'any de constitució i el règim del sòl.

NOM PROJECTE	ENTITAT	Suport	Localització	Any	Tipus de sòl
<a href="#">Cal Cases</a>	Cal Cases SCCL	Sostre Cívic	Avinyó	2004-2007	privat
<a href="#">La borda</a>	HABITATGES BORDA SCCL LA	La dinamo	Sants (BCN)	2014-2019	públic
<a href="#">Princesa 49</a>	Sostre Cívic SCCL		Ciutat Vella (BCN)	2014-2016	públic
<a href="#">La Xarxaire</a>	La Xarxaire SCCL		La Barceloneta (BCN)	2018-?	públic
<a href="#">Ulldecona 26-28</a>	Llar Jove SCCL	Cohousing bcn	Marina Prat vermell (BCN)	2018-?	públic
General vives 4-6	Associació Parkformes		Sarrià (BCN)	2018-?	públic
<a href="#">Pla dels Cirerers 2-4</a>	Associació Cohabitatge Cooperatiu	Sostre Cívic	Roquetes (BCN)	2018-?	públic
<a href="#">La balma</a>	Sostre Cívic SCCL		Poblenou (BCN)	2018-?	públic
<a href="#">La Serreta</a>	Sostre Cívic SCCL		Cardedeu	2017-	privat
<a href="#">Clau Mestra</a>	Sostre Cívic SCCL		Sant Cugat del Vallès	2015-	públic
<a href="#">La Titaranya SCCL</a>	La Titaranya SCCL	La dinamo	Valls	2019-2022	
<a href="#">La Morada</a>	La dinamo		Roquetes (BCN)	2019	privat
<a href="#">Ruderal</a>		Perviure-Voltes	Vallcarca	2018	
<a href="#">La Diversa</a>	La dinamo		Sants	2018	privat
<a href="#">La Raval</a>	La dinamo		Manresa	2018-2019	públic
<a href="#">La Magrana</a>	La dinamo	Arqbag	Bcn-STQ	2018	
<a href="#">Walden XXI</a>	Sostre cívic		Sant Feliu de Guíxols	2017	públic
<a href="#">4pins</a>	Associació 4pins	XES STQ-HAB	Sant Cugat del Vallès	2019	
Can farriol				2018	públic
<a href="#">Cohabitem Sarrià</a>	Associació Cohabitem Sarrià	Per viure	Sarrià (BCN)	2017	públic
<a href="#">La Col·lectiva</a>		Per viure	L'Hospitalet	2019	
<a href="#">La Muralleta</a>	La Muralleta SCCL		Santa Oliva-El Vendrell	2007-2012	privat
<a href="#">El Catllar</a>	Sostre cívic	La Fàbrica en Transició SCCL	Camp de Tarragona	2017	privat
<a href="#">La Tartana de Can Bofill</a>		La dinamo	Collserola	2018	privat
<a href="#">Habitatge coop per a joves</a>	Sostre cívic	Ajuntament	Calonge i Sant Antoni	2017	públic
<a href="#">Cohabitatge Sènior a Terrassa</a>	Cohabitatge Sènior a Terrassa	Eina SCCL	Terrassa	2017	

Figura 3: Iniciatives catalanes per la promoció de cooperatives d'habitatges en CDU. Font: elaboració pròpia.

### 2.3. Característiques del model.

La figura jurídica de la **cooperativa sense afany de lucre** permet a les seves sòcies l'ús d'un habitatge digne i concebre l'habitatge com un bé d'ús i no d'especulació. S'entén i es promou l'habitatge com un "equipament per la vida", un equipament col·lectiu per donar respostes a necessitats individuals.

La **propietat és col·lectiva** és a dir, la cooperativa és la propietària de tots els habitatges i atorga a les seves sòcies el dret d'ús per ser-ne usuàries indefinides tant de l'habitatge com dels espais comunitaris. Les cooperativistes no tenen dret individual i no poden lucrar-se dels habitatges, el patrimoni és comú i indivisible.

L'**autopromoció** permet a les seves usuàries tenir un paper actiu durant tot el procés de disseny, construcció i gestió. La comunitat de les sòcies és la promotora i impulsora del projecte, en termes de governança, presa de decisions i de responsabilitat (econòmica, jurídica, arquitectònica, etc). Es produeix una reducció de costos de la promoció eliminant els beneficis de la promotora i constructora i es promou un major control del projecte i del procés de construcció.

Una altra de les característiques és el **disseny col·lectiu i personalitzat** de l'edifici, la selecció dels materials i de les mesures per la eficiència energètica i la salut dels espais. L'autopromoció pot contribuir a reduir l'impacte ambiental en la construcció a partir de materials més sostenibles, millorar prestacions constructives, col·lectivitzar serveis, utilitzar energies renovables, promoure un baix consum energètic per assegurar màxim confort, reduir residus, etc.

L'objectiu és empoderar les usuàries i conèixer el funcionament de l'edifici per tenir un paper proactiu en la seva gestió: una **major conscienciació per una major eficiència i menor impacte ambiental**.

L'**estructura organitzativa** cooperativa és **horitzontal, assembleària, transparent i participativa**, posa les persones i les seves necessitats al centre de l'activitat.

La divisió no horitzontal de la propietat fomenta la interacció de la comunitat i facilita compartir i gestionar espais comuns i comunitaris.

El model cooperatiu en cessió d'ús promou la creació d'una **xarxa i relacions properes**, que superen les pors i la desconfiança cap a l'altre i dona resposta a la recerca d'un estil de **vida comunitària**. Les ciutats ens ofereixen formes de vida cada vegada més individualistes i basades en el consum. La societat ha traspassat les cures a l'estat o a relacions mercantilitzades i es necessita recuperar antics espais de vida domèstica i de socialització.

L'intercanvi i la interacció generen un sentiment d'integració i de pertinença, l'apropament físic i social defineix la comunitat. Per la sostenibilitat i la cohesió de les sòcies és important assegurar **espais de cures i mecanismes per la gestió dels conflictes**.

Les interaccions es dirigeixen també cap en fora, amb el barri i la xarxa d'agents propers. L'habitatge cooperatiu fomenta l'Economia Social i Solidària i és configura com una **oportunitat per construir ecosistemes cooperatius**, cap a la *ecoficiència* i la *socioeficiència*, per impulsar i dinamitzar el teixit del mercat social (construcció-promoció, acompanyament- gestió i administració, etc).

### 3. Antecedents i context.

#### 3.1. Arqbag, cooperativa d'arquitectura: l'equip i els serveis.

Arqbag representa la suma d'esforços i il·lusions de sis persones, que amb la voluntat de donar resposta a la nostra pròpia autoocupació, vam començar a treballar i a autorganitzar-nos, inicialment de manera més atomitzada, fins que vam decidir apostar per sumar també en l'entorn cooperatiu i exercir l'activitat professional a través dels principis de l'economia social i solidària.

L'any 2017 ens vam constituir jurídicament com a **cooperativa de treball associat sense ànim de lucre**, ja que volíem un model empresarial basat en valors com la gestió democràtica i col·lectiva, la intercooperació i generar un retorn social amb la nostra activitat.

Actualment comptem amb la col·laboració de tres persones assalariades; totes vam estudiar arquitectura, encara que ens vam especialitzar en àmbits diferents i complementaris com la **construcció, la participació i la eficiència energètica**.

Apostem per nous models de relació entre les persones, l'habitabilitat i el territori.

Entenem l'arquitectura com la **gestió transversal dels recursos energètics, ambientals, econòmics i socials**, remarcant i posant en valor el procés i no només el resultat.

Com a professionals amb una **perspectiva de l'ofici com a servei a la comunitat, de sostenibilitat mediambiental, econòmica i social**, vam crear i desenvolupar propostes i projectes innovadors que donessin nova vida i perspectives a l'ofici.

En els diferents projectes, amb una aproximació científica, recollim dades per generar continguts, indicadors i eines que permetin una parametrització i socialització del nostre treball.

Entenem la sostenibilitat des d'una condició assequible i accessible, i per això apostem per l'apropament, la participació, l'intercanvi de coneixement i l'empoderament de les usuàries, construint eines per la presa de decisions i l'aprenentatge col·lectiu.

Un dels nostres objectius és treballar per apropar la recerca als barris, posant en relació l'exercici professional i l'entorn acadèmic-formatiu amb la comunitat a través de la **Recerca-Acció i l'Acció comunitària**.

Ens interessa **teixir noves aliances amb entitats i xarxes de l'Economia Social i Solidària, així com administracions públiques, universitats i empreses per promoure la intercooperació**.

Busquem donar resposta a les necessitats de les persones i els territoris des d'una òptica holística i transversal posant èmfasi en els principis i valors cooperatius.

Treballem amb un apropament a l'arquitectura des del funcionament dels edificis, l'**eficiència energètica**, el metabolisme urbà i les interrelacions amb les persones, posant especial èmfasi en la **participació, els vincles amb el territori, el teixit social i les usuàries**.

Apostem més per la **rehabilitació** amb l'objectiu de contribuir en la millora del parc d'habitatges i edificis construïts, incidint en el seu funcionament, des d'àmbits de la gestió com des d'operacions de transformació anatòmica i fisiològica a diferents escales.

Ens interessa analitzar, repensar, reprogramar i transformar la realitat treballant amb les preexistències perquè siguin capaces d'albergar nous usos i relacions, reduir consums i millorar les condicions de confort i habitabilitat.

Entenem la figura de tècnics com a **facilitadors**, posant èmfasi en els processos, capaços d'elaborar i aportar **eines per la presa de decisions**, estimulants la participació i l'**empoderament de les usuàries** i per construir respostes conjuntament advocant a la intel·ligència i aprenentatge col·lectius.

D'acord al model educatiu i professional, de **les línies identitàries** que articulen la nostra activitat professional, destaquem:

- **Arquitectura de proximitat**; entenem com un valor afegit el coneixement i vincles amb la realitat quotidiana amb què es treballa.
- **Investigació i Recerca-Acció**; desenvolupament de projectes vinculats a la universitat, centres docents, administració i comunitat.
- **Transferència de tecnologia i coneixement**; apliquem la recerca en projectes tant d'àmbit públic com d'àmbit privat, mitjançant un servei experimental i innovador.

I que es desenvolupen al voltant de **tres àmbits**:

#### **Socials**

- Participació, dinamització i Acció comunitària
- Pobresa Energètica
- Cohabitatge
- Visualització de dades, Mapeig i Eines per la presa de decisions
- Detecció de necessitats
- Aprenentatge col·lectiu
- Gestió integral de projectes
- Enxarxament en la constel·lació d'agents
- Estimular l'ocupació i potenciar l'economia local
- Divulgació i intercanvi de coneixement

#### **Ambientals**

- Eficiència energètica
- Arquitectura passiva i control bioclimàtic
- Nearly Zero Emission Buildings (NZeb)
- Monitorització i seguiment de casos d'estudi
- Simulacions tèrmica dinàmica, anàlisi i avaluació del funcionament d'edificis
- Reducció dels consums i l'impacte ambiental

#### **Materials**

- Potenciar materials locals i de baix impacte
- Confort, habitabilitat i salut dels espais construïts
- Innovació i transferència de tecnologia
- Experimentació amb sistemes constructius
- Vincles amb empreses i avaluació del comportament dels materials
- Autoconstrucció

### 3.2. L'arrelament al territori.

El campus de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV), a Sant Cugat, va ser l'espai on va néixer la nostra proposta i on encara treballem. Des de que érem estudiants volíem fer projectes teòrics que sortissin de l'aula i es posessin en pràctica passant del paper a la realitat. La comunitat universitària és una oportunitat per explorar i teixir noves sinèrgies, xarxes, interrelacions i intercooperació entre els agents del territori per tal d'estimular i afavorir de manera recíproca el Retorn Social entre l'entorn acadèmic i les comunitats, promovent una actitud proactiva, creativa i innovadora per afrontar els reptes de futur.

Col·laborem amb professors i estudiants de l'escola i considerem la recerca-acció un tret important de la nostra identitat.

En el 2015 vam impulsar la plataforma PASaPAS (Projectes d'Acció Social, a través la Participació, l'Arquitectura i la Sostenibilitat) . El projecte sorgeix dins del marc acadèmic d'un taller de projectes de l'ETSAV, l'objectiu del qual era detectar oportunitats de projecte en un entorn urbà proper.

Simultàniament i sobretot posteriorment a aquesta activació acadèmica, **el projecte es transforma en un projecte de Recerca-Acció que centra el seu treball al barri de Les Planes a través d'una col·laboració amb Ajuntament de Sant Cugat i la Universitat.**

PASaPAS sorgeix arrel dels nostres projectes acadèmics finals de carrera realitzats en el marc de l'ETSAV enfocats al barri de Les Planes, amb la implicació i participació del conjunt de membres de la cooperativa.

La proposta de valor es basa en **promoure, impulsar i viabilitzar la realització de projectes d'intervenció i millora del territori, del medi ambient i de la qualitat de vida de les persones.**

Des del 2017 formem part de la Xarxa d'Economia Social (XES) i ens involucrem activament en la **XES local de Sant Cugat** on, estem impulsant la **Comissió d'habitatge Cooperatiu en CDU**, com a projecte d'intercooperació d'algunes entitats i persones que ens preocupa la situació actual de l'accés a l'habitatge i busquem plegades sensibilitzar i fomentar models alternatius.

També donem suport a l'Ateneu Cooperatiu del Vallès Occidental i estem treballant per ampliar i explorar noves possibilitats d'intercooperació.

### 3.3. L'experiència santcugatena sobre l'habitatge cooperatiu.

El municipi de Sant Cugat és el municipi més car de Catalunya, en compra i lloguer (3.311€/m<sup>2</sup> i 1.092€/mes, respectivament): l'augment indiscriminat dels preus ha exclòs una franja de la població per la impossibilitat d' accedir-hi en unes condicions dignes raonables, segons l'informe "*Dinàmica, accés i característiques del Parc d'Habitatges del Vallès Occidental*" (Observatori Comarcal del Vallès Occidental, 2019).

Des de la Comissió d'Habitatge Cooperatiu de la Xarxa d'Economia Solidària de Sant Cugat fem front a la mercantilització del sector de l'habitatge fomentant-ne altres models d'accés:

- promovent nous models i noves polítiques d'habitatge al voltant del model cooperatiu en cessió d'ús
- sensibilitzant la població i l'administració pública enfront d'aquests models d'habitatge.

La missió de la comissió és trobar solucions que permetin desbloquejar la manca d'habitatge social (de lloguer, de propietat, en cessió d'ús o altres modalitats) tot establint ponts de diàleg amb les entitats i institucions, així com altres agents, que hi estan implicats.

La comissió s'ha constituït amb la intenció de ser:

- Un espai de trobada per visibilitzar, compartir i difondre les inquietuds al voltant de l'accés a l'habitatge a Sant Cugat, sigui en qualitat de lloguer, de propietat, en cessió d'ús o altres modalitats públiques o privades.
- Espai laboratori on conèixer altres modalitats d'accés a l'habitatge que no passin necessàriament pel lloguer o la propietat com ara habitatges de lloguer en cessió d'ús, de propietat en cessió d'ús, masoveria urbana, de cohabitatge i altres.
- Grup de conscienciació i de pressió per tal de donar a conèixer la situació de precarietat o dificultat de diferents col·lectius de la ciutat per l'accés a l'habitatge a la resta de la població del municipi, a l'administració pública i a les empreses públiques / privades / consorciades que es dediquen a la promoció d'habitatge a Sant Cugat.
- Espai per conèixer, emprendre i constituir grups de treball i promoció d'habitatge cooperatiu o de l'economia social (fundacions, associacions...).
- Espai d'organització de trobades de formació i sensibilització al voltant de l'habitatge social i cooperatiu.
- Espai d'enxarxament amb altres iniciatives similars replicables que es donin en altres indrets a nivell local i internacional.

Amb aquests objectius i la dinamització feta durant l'últim any els resultats de la comissió han sigut:

- fomentar la creació d'un grup motor de cooperativistes,
- acompanyar el nou grup en la constitució de la figura jurídica de l'associació (*figura 4*),
- analitzar les necessitats d'unes 50 unitats familiars
- obrir un diàleg amb l'administració per aconseguir solars municipals,
- aglutinar grups de barris diferents del municipi.

Actualment, al municipi hi ha dos grups, un que s'acaba de constituir com a Associació "4Pins" on la majoria de les seves sòcies està interessada en un solar proper al centre del municipi, i l'altre, articulat mitjançant la comissió d'habitatge del consell de barri de la Floresta.



*Figura 4: dinàmiques organitzades per la comissió d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús de la XES de Sant Cugat (octubre 2018)*

### 3.4. La intercooperació al Vallès Occidental.

Les Xarxes Locals del Vallès Occidental tenen un paper actiu i clau al territori, actualment la comarca compta amb la presència de tres XES locals a Sabadell, Terrassa i Sant Cugat.

Amb diferent mesura i intensitat, les xarxes locals vallesanes desenvolupen diferents eixos temàtics com l'educació i la formació, la sobirania alimentària, l'habitatge, les monedes socials i les finances ètiques, entre d'altres.

Amb la consolidació de l'estructura de l'Ateneu Cooperatiu del Vallès Occidental, després de quatre anys del seu enlairament, es marquen directrius i estratègies d'intercooperació entre les tres xarxes i les respectives entitats.

La qüestió de l'accés a l'habitatge es tracta i s'aborda activament arreu del territori Vallesà i especialment és una línia estratègica de les respectives xarxes locals.

A Terrassa, mitjançant un Projecte Singular del 2018, es promou el cohabitatge sènior i el model de les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

A Sabadell, amb el suport i la col·laboració de la PAH local, l'activitat és concentra per respondre a necessitat relatives a l'habitatge d'emergència i s'ha obert un diàleg amb l'administració per la implementació de cooperatives d'habitatges en cessió d'ús al municipi.

A Sant Cugat, com s'ha explicat al capítol anterior, la promoció del model de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús ha generat la creació de l'Associació 4Pins com a grup de cooperativistes interessades a desenvolupar projectes a la ciutat.

L'objectiu tant de l'Ateneu Cooperatiu com de les Xarxes Locals és articular i promoure la intercooperació a nivell comarcal, conèixer-se, enxarxar-se, detectar necessitats i sinèrgies, i establir una **estratègia d'actuació conjunta** (*figura 5*) en àmbits en els que la suma d'esforços puguin suposar una millora en l'accés a l'habitatge, tant en casos d'emergència com en casos de col·lectius i persones que aposten pel model d'habitatge cooperatiu en les seves diferents modalitats de cohabitatge.

Per canalitzar les energies de totes les entitats presents en la comarca es proposa articular una línia sobre el tema d'habitatge en el programa de les pròximes edicions de l'Ateneu Coop del Vallès Occidental. Es tractaria de constituir "un cercle temàtic d'habitatge" com a **mecanisme per abordar i tractar el tema a una escala comarcal de manera continuada**.



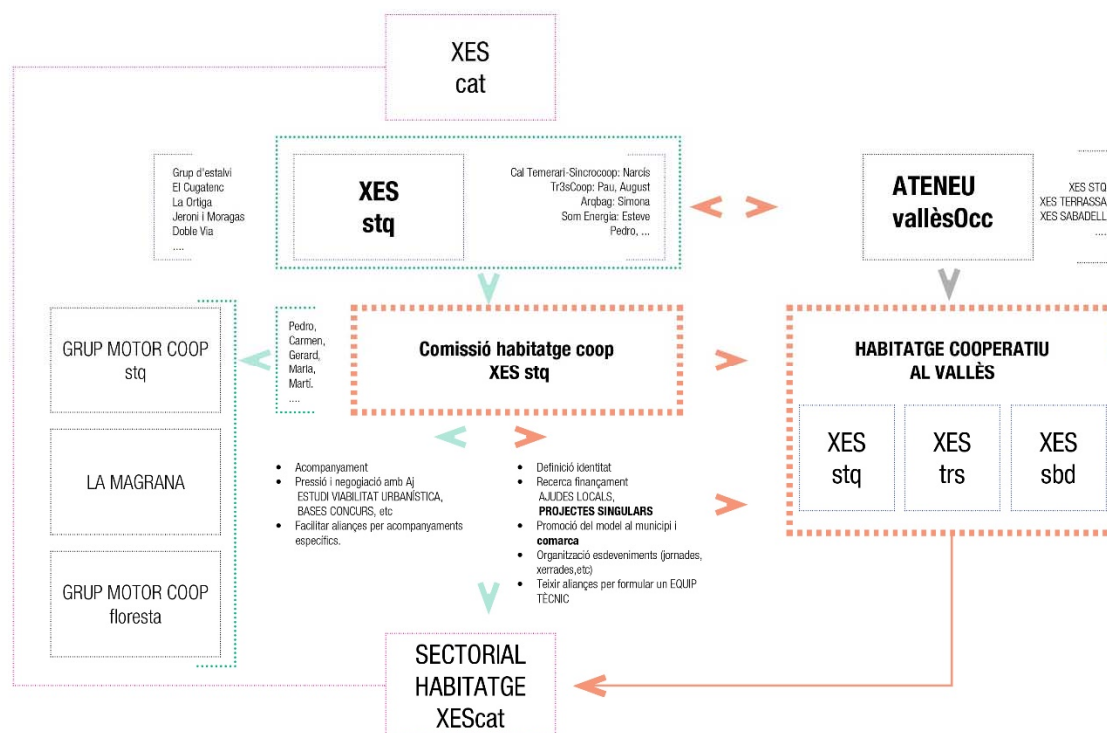


Figura 5: proposta d'intercooperació per l'habitatge cooperatiu en cdu al Vallès Occidental.

Font: elaboració pròpia

Fins arribar a construir aquest escenari, ja que depèn de les polítiques del Departament de Treball, Afers Socials i Famílies de la Generalitat es proposa elaborar una proposta per la convocatòria dels Projectes Singulares de 2019/2020 per **encetar un projecte d'intercooperació comarcal per atendre a les necessitats locals al voltant de l'habitatge: el Laboratori territorial per l'habitatge.**

En el relat de l'experiència de les companyes d'Olatukop<sup>2</sup> es desprèn la importància de construir **xarxes comarcals d'economia social i transformadora**: amb el programa de KoopFabrika<sup>3</sup> i l'agència de desenvolupament local de Beterri-Buruntza, en la Comarca de Guipúscoa, hi ha la intenció de construir **xarxes d'intercooperativisme comarcal entre projectes**, per fomentar l'intercanvi de coneixement, recursos i interessos mutus per enfortir el teixit empresarial cooperatiu i projecte d'economia social a dins del territori.

Així mateix, des de les entitats vallesanes estem treballant per engegar nous projectes d'intercooperació publico-cooperatiu-comunitaris: a continuació s'explorà l'oportunitat d'encetar **EL LABORATORI TERRITORIAL PER L'HABITATGE**, una estructura capaç de generar un espai de trobada, de recerca i acció al voltant de l'accés a l'habitatge al Vallès Occidental.

<sup>2</sup> Olatukop: Xarxa d'Economia Social i Transformadora del País Basc.

<sup>3</sup> <http://www.elmundoempresarial.es/noticias/es/1702/11/6246/KoopFabrika-impulsa-redes-comarcales-de-econom%C3%ADa-social.htm>

## 4. La nova línia de negoci d'arqbag

### 4.1. Estudi de mercat.

Per identificar en quin marc s'insereix la proposta d'obrir una nova línia de negoci d'ARQBAG SCCL centrada en el model de l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es proposen unes filtres per realitzar aquesta anàlisi:

- empreses i constel·lació agents d'ESS que aborden la temàtica de l'habitatge
- ecosistema i abast territorial
- enxarxament i intercooperació

Per aquest motiu es fa una comparació (*figura 6*) que analitzi:

- A. Forma jurídica o estructura de l'empresa o entitat.
- B. Servei ofert.
- C. Equip tècnic intern a l'entitat segons competències.
- D. Col·laboracions externes de l'equip tècnic.
- E. Abast territorial del servei.

Entre les iniciatives impulsores, trobem promotores exclusivament del model en cessió d'ús, com Sostre Cívic, la Dinamo i Per Viure, i altres que promouen de manera mixta cooperatives d'habitatges de propietaris i/o de llogaters.

La comparació destaca com la majoria de les entitats són cooperatives i treballen **des de i amb un entorn estratègic, per l'arrelament al territori i/o per les relacions d'intercooperació**.

Aquest entorn es configura amb la ciutat de Barcelona: La Dinamo amb el barri de Sants i Coòpolis, Sostre Cívic i Per Viure amb el Grup Ecos constitueixen **dos pols cooperatius potents a la ciutat**.

Les col·laboracions dels equips interns d'aquestes iniciatives també estan ubicades a Barcelona i/o formen part dels ecosistemes cooperatius.

Així mateix es demostra el valor afegit i la importància de la intercooperació amb l'objectiu de sumar esforços per atendre una necessitat tant urgent com la de l'habitatge, per fer pressió a l'administració pública, reivindicar la integració de noves polítiques i per promoure el model cooperatiu en cessió d'ús.

En aquest escenari es justifica la proposta esmentada al capítol anterior, i objecte d'aquest treball, per encetar el projecte d'un **laboratori territorial i comarcal per l'habitatge**.

Arqbag vol ser un agent promotor d'aquest cooperativisme de plataforma del Vallès Occidental, en el que de manera col·lectiva es vol donar resposta a les necessitats locals, mitjançant una estructura, capaç d'aglutinar i coordinar tots els agents, entitats i persones necessàriament implicades en aquesta resposta.

	<i>Sostre Cívica</i>	<i>La Dinamo</i>	<i>Per viure</i>	<i>Omplim els buits</i>	<i>CoHousing Barcelona</i>	<i>ServimCoop</i>	<i>Cohousing Lab</i>	<i>La Llar Jove</i>	<i>COV (Cooperativa Obrera de Viviendas)</i>
<b>A) Estructura / forma Jurídica</b>									
	Cooperativa d'habitatge	Fundació	Projecte Intercooperació	Cooperativa d'habitatge de lloguer	Cooperativa consumidors i usuaris	Cooperativa de treball	Societat Limitada	Cooperativa d'habitatge (HPO)	Cooperativa de consum
<b>B) Serveis</b>									
	Incorporació soci Sensibilització Acompanyament Promoció	Sensibilització Acompanyament Promoció	Sensibilització Acompanyament	Incorporació soci Sensibilització Acompanyament	Incorporació soci Sensibilització Acompanyament	Acompanyament Serveis Immobiliaris	Acompanyament	Acompanyament Promoció Gestió	Promoció Serveis Dinamització econòmica i laboral
<b>C) Equip Tècnic intern:</b>									
Arquitectura		LaCol Estudi Mirall	Celobert		Intern	Intern	Ana Fernandez, Daniel Nassar	Intern	Intern
Finances-Gestoria		La Ciutat Invisible Facto	Coop de Mà Facto						
Mediació			Fill a l'Agulla						
Jurídic		MesAdvocats							
Comunicació		Croma-studio							
<b>D) Col·laboracions equip tècnic</b>									
Arquitectura	LaBaula Celobert LaCol La Boqueria El Risell	Arqbag	Voltes	Celobert Eixam			Arqbag Celobert	Celobert	
Energia		Societat Orgànica						Cohousing Barcelona	
Finances-Gestoria	Gestió Integral Coop de mà			Coop de Mà			Centre de Gestió Cooperatiu SCCL		
Mediació	Matriu						Carmen Escudero		
Jurídica	Col·lectiu Ronda			FGC Advocats	Cristina Grau FGC Advocats				
Assegurança	Arc	Col·lectiu Ronda		Atlantis					
Comunicació	L'Apòstrof Bruna			CONFAV					
Recerca social-polítiques	iLabSo								
<b>E) Abast territorial</b>									
Seu / entorn d'intercooperació	Grup Ecos BCN	Coópolis- Sanst BCN	Grup Ecos BCN	CONFAV-Ecos BCN	BCN	BCN	InnoBAdora BCN	Federació Coop Habitatge Lleida	Xarxa local ESS El Prat de Llobregat
Escala de treball	Catalunya	Catalunya	Catalunya	Catalunya	Catalunya	Catalunya	Internacional	Catalunya	Barcelonès
Implementació model	Born (Bcn) Sant Cugat Vallès Cardedeu Sant Feliu de Guíxols	Barcelona Valls Manresa	Hospitalet Sant Feliu de Guíxols	Maresme Poble Sec (Bcn)	Poble Nou(Bcn) Arenys de Mar La Marina del Prat Vermell	Linares del Vallès	Barcelona	Marina del Prat Vermell Lleida	El Prat de Llobregat

Figura 6: Iniciatives impulsores del model d'habitatge cooperatiu. Font: elaboració pròpia

#### 4.2. Anàlisi DAFO.

La següent anàlisi (*figura 7*) pretén relacionar les competències i experiència de la nostra cooperativa amb la situació actual del model de l'habitatge cooperatiu, el panorama local del Vallès en termes de polítiques públiques vigents, el resultat de l'estudi de mercat i la trajectòria de la intercooperació vallesana en termes d'habitatges.

S'identifiquen les OPORTUNITATS i les AMENACES, com a factors externs capaços d'influir en l'activació, creació i consolidació d'aquesta nova estructura comarcal i també afegim les FORTALESES I DEBILITATS d'arqbag per entendre la viabilitat i la sostenibilitat del projecte per la nostra cooperativa.

OPORTUNITATS	AMENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Activació i implicació en projectes d'intercooperació al voltant de l'habitatge entre entitats del Vallès (des de final de 2017).</u></li><li>• Convocatòria de Subvenció <i>ara coop-Projectes Singulares</i> per encetar un projecte a escala comarcal.</li><li>• Suport de l'Ateneu del Vallès Occidental i intenció de crear un "cercle temàtic" de treball sobre habitatge.</li><li>• Participació en la Sectorial d'habitatge cooperatiu de la XES.</li><li>• Existència de casos pilots catalans com a referents.</li><li>• <u>Polítiques municipals favorables al model</u> (possibilitat de Concursos a Sabadell, Sant Quirze i Sant Cugat).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dependència de subvencions públiques per encetar el projecte.</li><li>• Exclusió d'una franja de població més vulnerable per assequibilitat econòmica del model.</li><li>• Presència d'actors amb més competències i experiències concretes al territori català.</li><li>• Manca d'informació i conscienciació de les administracions i ciutadania.</li><li>• Canvi d'interlocutor en les administracions degut als canvis de govern.</li><li>• Falta d'adequació al model de la normativa urbanística i polítiques d'habitatge vigents.</li><li>• Falta de recursos públics en termes de sòl i solars.</li><li>• Necessitats de la capacitat d'estalvi de les usuàries i finançament aliè.</li><li>• Plantejament actual de les convocatòries amb una inversió a risc per les cooperatives participants al concurs.</li></ul>
FORTALESES	DEBILITATS
<ul style="list-style-type: none"><li>• Experiències en processos participatius i de dinamització comunitària.</li><li>• Coneixement tècnic sobre promocions i construcció d'habitatges.</li><li>• Competències complementàries (arquitectura, participació i energia) pel desenvolupament del projecte.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Poca trajectòria local d'experiències d'habitatge cooperatiu.</li><li>• Participar activament en polítiques públiques d'accés a l'habitatge.</li><li>• Participació al procés d'impulsió i manca d'un resultat concret d'un edifici construït.</li><li>• Manca d'experiència en la construcció d'edificis plurifamiliars.</li></ul>

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participació als dos concursos per solars de l'Ajuntament de Barcelona per habitatge cooperatiu en cdu.</li> <li>• Coneixement adquirit amb experiències concretes d'impulsió del model (comissió d'habitatge cooperatiu en cdu de la XES STQ)</li> <li>• <u>Contacte i xarxa amb els Moviments associatius locals.</u></li> <li>• <u>Proximitat i vinculació amb recerca acadèmica de la ETSAV-UPC.</u></li> <li>• Participació en la XES i vincle amb ESS.</li> <li>• Intercooperació amb cooperatives d'arquitectura i agents amb experiències executades.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manca de solvència tècnica jurídic-financera.</li> <li>• Manca d'una xarxa sòlida per disposar de competències complementaries a l'arquitectura.</li> <li>• Dedicació excessiva d'hores d'inversió per impulsar el model.</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Figura 7: Anàlisi DAFO. Font: elaboració pròpia

#### 4.3. Proposta de valor en el model existent.

Les oportunitats citades en el capítol anterior ens motiven i impulsen per promoure la creació d'una plataforma comarcal que pugui atendre les necessitats locals per l'accés a l'habitatge. Parlem d'un **Laboratori Territorial per l'Habitatge** que té com objectiu consolidar sinergies a una escala local entenent la **dimensió comarcal** com estratègica per encetar una **col·laboració públic-cooperatiu-comunitària**.

Tot i que ens falta una recerca exhaustiva, per una banda ens imaginem diversos escenaris possibles per donar un marc jurídic a aquesta col·laboració: de l'article "Què són i què poden ser els ecosistemes cooperatius locals?" (Miró, 2018) destaquem la figura i el model dels "consorcis cooperatius italians",

*"... els consorcis cooperatius italians destaquen per la petita dimensió de les cooperatives associades, pel seu arrelament territorial i l'acció comunitària realitzada, sobretot pels consorcis de cooperatives socials. Així que els consorcis territorials de cooperatives han esdevingut una referència imprescindible per a les polítiques socials i laborals dels territoris, **esdevenint agents de desenvolupament local des de baix**. Impulsen una transformació basada en l'emancipació socioeconòmica; fomenten la participació associativa i ciutadana; recullen, connecten i amplien els potencials dels recursos materials i immaterials existents en una comunitat; es fan càrrec de béns comuns, culturals, naturals o socials, i concreten **noves modalitats de relació amb el sector públic**, on l'intercanvi no es concentra únicament en la transferència financera sinó que produeix conjuntament nous recursos, béns i instruments territorials.*

Per altra banda, creiem fonamental involucrar en el mateix aixopluc agents com les universitats pel tal d'introduir la Recerca-Acció i la col·laboració amb al món acadèmic per respondre a necessitats concretes i **generar un retorn social**. Es promou doncs un aprenentatge des de la pràctica, basat en una aproximació complementària entre la teoria i l'acció. "**Pensar i experimentar**" són premisses que estimulen l'autoaprenentatge per tal de posar en pràctica els coneixements adquirits a través de l'acció

directa sobre la realitat. El fet d'atorgar responsabilitat també als estudiants estableix el marc per un **"aprenentatge responsable"** vers l'exercici professional. Un factor decisiu per estimular la **responsabilitat i compromís social de la professió, per les persones i pel territori**.

Entenem que aquesta actitud i dinàmiques, són oportunitats d'un gran valor afegit que cal cuidar i seguir estimulant a més nivells, tant per les pròpies comunitats, pels futurs professionals així com també per la pròpia comunitat acadèmica i les administracions locals.

## 5. Dibuix del prototip: Laboratori Territorial per l'Habitatge

### 5.1. Taller de co-creació i recull de necessitats.

Amb aquesta intencionalitat, al maig del 2019, entitats de les 3 Xarxes Locals, interessades i afins al tema de l'habitatge, organitzem una trobada d'intercooperació (*figura 8*) convidant entitats relacionades amb la lluita per un habitatge digne i iniciatives locals vinculades directament o indirecta a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús (i altres modalitats de cohabitatge) al Vallès amb l'objectiu de **compartir les pròpies experiències i recursos i de sumar esforços per dibuixar una estratègia col·lectiva territorial**.

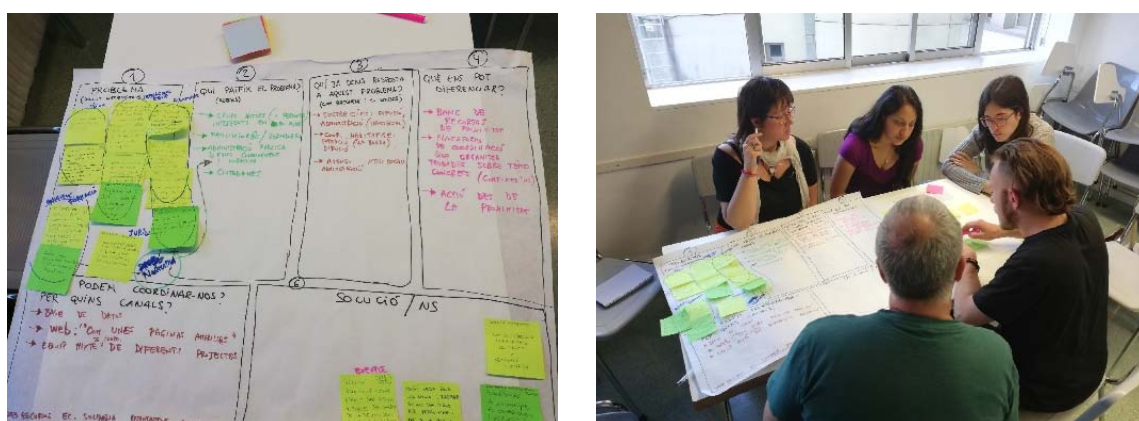


Figura 8: Taller de co-creació, dinàmica Cafè del Món (canvas exprés) (maig 2019)

Van participar una desena entre entitats i persones i mitjançant unes dinàmiques vam extreure el següent **diagnòstic**.

En relació **al finançament** directament relacionat amb habitatge cooperatiu ens trobem amb el següent:

1. **Quotes i aportacions al capital inicial.** Dificultat d'aportació a l'elevat finançament inicial per a persones amb menys recursos econòmics. Complicació per establir un quota inicial mensual que vagi bé a tothom i que s'adeqüi als serveis que necessita el grup i/o sense saber si hi ha sòl públic.
2. **HPO.** L'obligatorietat de l'HPO per part dels ajuntaments (en la cessió d'ús) limita l'accés i les possibilitats de molta gent interessada. Alhora poca capacitat d'aportació de capital inicial quan el sòl és públic i es demana perfil HPO. També genera incertesa durant els processos de creació de projectes d'habitatge cooperatiu el no tenir clars els requisits que posarà l'ajuntament sobre HPO.
3. **Lloguer.** Quotes dels lloguers a preus desorbitats, poques fórmules noves que el facin compatible o més favorable.
4. **Hores d'especialitat no remunerades.** Les especialistes de la zona corren el risc de dedicar moltes hores per tal de promocionar el model, impulsar i dinamitzar els grups per la falta de coneixement.

5. **Finançament bancari.** Dificultats en trobar finançament bancari sense avals personals. Dificultat alhora de demanar hipoteques que no siguin per unitats familiars. Diferents ritmes financers entre compra privada i compra pública i membres de la cooperativa.

En relació al suport tècnic i sostenibilitat d'equips ens trobem amb el següent:

1. **Dificultat per trobar assessorament tècnic especialitzat.** Davant les especificitats dels projectes d'habitatge cooperatiu i la conseqüent manca de coneixements afegit a la falta de voluntat des de l'administració pública (i dels tècnics municipals) d'aplicar el model. Caldrà també definir clarament les funcions de les persones de suport.
  - Suport jurídic.
  - Suport econòmic.
  - Suport arquitectònic.
  - Suport manteniment.
  - Suport energètic.
2. **Dificultats econòmiques per fer front a tot el suport especialitzat.** Autosostenibilitat vist com a ideal. Problemes de dedicació personal, poc temps per tot el suport necessari.
3. **Manca d'informació i conscienciació ciutadana.** Poca informació del model de cessió d'ús, poc conegut i poc consolidat. Genera molts dubtes i desercions entre la població. Desconeixença de les alternatives disponibles al model tradicional lloguer/compra.
4. **Necessitat d'acompanyament als processos grupals.** Suport a la gestió de comunitats, cohesió de grups i resolució de conflictes.

De la relació amb l'administració i detecció de sòl i habitatge buit ens trobem amb les següents dificultats:

1. **Manca d'informació específica sobre habitatge cooperatiu a l'administració.** Ens trobem amb poca voluntat política per entendre els projectes acompanyada de pors i inseguretats que porten a aplicar-lo de manera rígida (moltes vegades simplement copiant models com el de Barcelona). Alhora detectem un fort desconeixement legal i conceptual del model que complica l'operativitat. La desconeixença també acaba portant a que es prioritzi a les bases els requisits econòmics i arquitectònics (quantitat vs qualitat).
2. **Dificultats i poques ajudes al lloguer per part de l'administració.** Dificultats per incentivar o fins i tot forçar als propietaris a llogar els edificis buits a preus raonables a l'administració. Molt poca disponibilitat d'habitatges de lloguer i dificultats per estendre i fer efectives polítiques de mediació de lloguer o fins i tot de noves polítiques per incentivar-lo com el cas de la masoveria urbana de l'Ajuntament de Sabadell.
3. **Processos molt lents.** Molta lentitud per part dels ajuntaments, poca transversalitat, pocs precedents i dificultats afegides pels cicles electorals, inestabilitat. Molta burocràcia.
4. **Sistema corrupte.** Falta de transparència. Acceptació de l'especulació.
5. **Dificultat per trobar sòl.** Dificultats per incentivar o fins i tot forçar als propietaris a vendre sòl buit a preus raonables. Dificultats per trobar/localitzar sòl públic.
6. **Propietat de banca.** Plantejar projectes cooperatius en propietats de bancs, recerca de projectes similars.

La detecció d'aquestes necessitats i el recull d'unes idees plantejades durant el taller de co-creació porta a proposar el **dibuix de l'embrió d'una estructura (figura 9) que amb el temps pugui esdevenir una plataforma comarcal** capaç:

- d'articular i impulsar un model d'habitatge cooperatiu accessible i digne al territori del Vallès Occidental;
- d'exercir un paper mediador entre l'administració i la ciutadania;
- de donar respostes concretes a les demandes d'habitatge aplicant el model cooperatiu.

Construir aquesta PLATAFORMA significa:

1. Generar un espai de coaprenentatge entre les entitats agrupades per **la transferència mútua de coneixement** (competències i xarxes locals).
2. Definir i estructurar un òrgan capaç d'aixoplugar les iniciatives de la comarca, autònom i capaç **d'incidir políticament en el territori**.
3. Articular una xarxa d'agents professionals locals que puguin oferir el seu servei al territori, sumar-se i enriquir el projecte.

La proposta del LABORATORI TERRITORIAL PER L'HABITATGE es basa en l'anomenat **cooperativisme de plataforma** en el que de manera col·lectiva es dona resposta a les necessitats. L'objectiu principal és crear l'estructura capaç de coordinar tots els agents, entitats i persones necessàriament implicades en aquesta resposta.

Per tal d'assolir aquest objectiu principal hem definit diversos **objectius específics que s'agrupen en tres grans eixos**:

1. **INTERCOOPERAR**, per una banda, desenvolupant un projecte col·lectiu entre entitats del Vallès Occidental i articulant una xarxa operativa de recursos que permeti donar una resposta a les necessitats locals. Per altra banda, en una escala supracomarcal, compartir el camí amb altres realitats tant a nivell de país com internacionals.
2. **SENSIBILITZAR**, visibilitzant, compartint i difonent altres modalitats de l'accés a l'habitatge entre la ciutadania i l'administració.
3. **DINAMITZAR**, generant eines operatives i replicables que donin suport a la comunitat i a l'administració alhora de tirar endavant projectes d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús. Involucrant nous agents en el procés i afavorint l'autoorganització i la participació activa de la ciutadania.



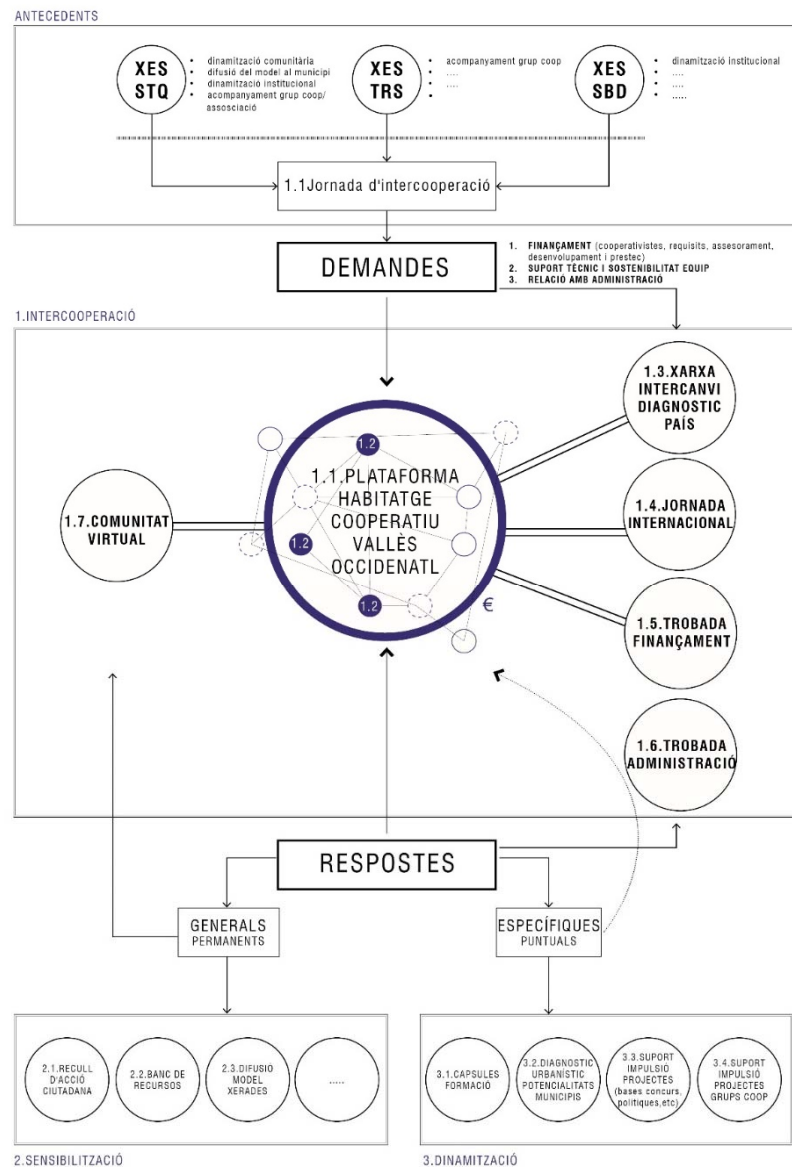


Figura 9: esquema que representa l'estructura de la Plataforma, els seus antecedents i els seus objectius. Font: elaboració pròpia

## 5.2. Agents, objectius, estratègies i accions.

Per encetar el projecte del Laboratori Territorial per l'Habitatge, s'elabora una constel·lació d'agents que inicialment tindran un paper d'activació i facilitació de la proposta, entenen **la territorialitat** i la **intersectorialitat** com a valors estratègics del projecte.

Com a resultat de les aliances entre entitats de les 3 XES de Sant Cugat, Sabadell i Terrassa, la proposta del cas pilot s'estructura amb la col·laboració de:

- Arqbag, cooperativa d'arquitectura, Sant Cugat.
- Teler Cooperatiu, Sabadell.
- Més Eficiència Social, SCCL, Terrassa.

Arqbag mitjançant aquest projecte pretén consolidar i obrir oficialment una línia de servei, que portava desenvolupant des de fa un any a través d'hores d'inversió de la cooperativa (hores sense cap

contracte associat). Internament ens organitzem amb una proporció d'hores productives i d'inversió respectivament d'un 70% i 30%. Donada l'envergadura i l'ambició del projecte es necessita buscar la sostenibilitat d'aquesta dedicació.

S'aprofita la convocatòria del Projecte Singulars per construir durant un any un marc sòlid capaç d'articular noves ofertes de servei.

Per cada un dels eixos de treball esmentats al capítol precedent, s'executaran diverses accions pensades per assolir els objectius específics i finalment aconseguir l'objectiu principal.

## 1) INTERCOOPERAR

**Internament:** es planteja crear una plataforma que pugui aglutinar diferents agents del territori, empreses, professionals, moviments associatius, administracions locals, universitats i persones a títol individual.

En aquest eix englobem totes les accions que ens han de conduir a generar la confiança i les dinàmiques de treball per al bon funcionament del Laboratori.

D'aquestes reunions, trobades i jornades sortirà el disseny i els fonaments d'intercooperació que faran possible coordinar una resposta conjunta i col·lectiva a les necessitats de cohabitatge del territori.

Es proposa estudiar dos escenaris per estructurar l'organització interna i la gestió de la Plataforma:

- Un primer "model centrípet" amb diferents graus d'implicació on hi ha un grup motor capaç d'oferir uns serveis i generar doncs activitat econòmica. Es contemplen diferents formes jurídiques possibles com cooperativa de segon grau, fundació, entre altres.

En aquest escenari hi ha la possibilitat d'explorar la figura del "consorci" (*associació d'empreses públiques o bé d'empreses públiques i privades per assolir un objectiu econòmic, tot mantenint l'ur independència jurídica.*) com a paraigua legal de la constel·lació d'agents.<sup>4</sup>

- Per altra banda, es contempla un altre "model centrífug", en aquest cas es podria aixoplugar la constel·lació d'agents amb una associació o federació.

En aquest escenari la Plataforma no genera activitat econòmica i els potencials serveis s'externalitzen amb algunes de les empreses o professionals de manera individual.

Ambdós escenaris preveuen un model assembleari per la presa de decisions, la planificació de tasques i organització interna, el seguiment i revisió periòdica dels objectius i de les accions establerts i coordinació de la gestió de la informació (interna i externa).

**Externament:** es proposa la construcció d'un espai virtual que pugui recollir l'organigrama, la identitat i les intencions de la plataforma. Es vol generar una eina que permeti una comunicació àgil entre les persones d'aquesta nova comunitat, recollir experiències, bones pràctiques i sobretot generar un "banc de recursos" reals, útils i pertinents, per fomentar un intercanvi de proximitat.

Aquest espai està pensat com a l'incubador de tot el material de sensibilització ciutadana i institucional.

---

<sup>4</sup> Referències possibles per explorar: <https://www.llucanes.cat/>, <http://consorziosis.org/chi-siamo/>, [http://www.cuccagna.org/portal/IT/handle/?page=chisiamo\\_new](http://www.cuccagna.org/portal/IT/handle/?page=chisiamo_new)

**Transversalment:** s'organitzen trobades per activar i consolidar una **xarxa i intercanvi amb la resta d'experiències del país**, per connectar la proposta del Laboratori amb la resta de dispositius i experiències per conèixer i compartir els seu diagnòstic i les seves victòries i utilitzar-les com a bones pràctiques.

Es preveu organitzar una **jornada internacional** de coneixement, formació i intercooperació amb participants dels diferents models de cooperatives d'habitatge, per exemple, de Dinamarca, de la FUCVAM d'Uruguai, del *Coordinamento cittadino lotta per la casa de Roma* i/o de la *Ocupação Esperança de Sao Paulo, Brasil*, entre altres.

Amb l'objectiu d'estudiar formes de finançament conjuntes es planteja organitzar una **trobada facilitada amb els diferents projectes de finançament ètic** on treballar a partir de les següents idees:

- Eines que facilitin l'accés al finançament
- Plataforma i projectes existents avalen noves iniciatives, canvi de relacions amb les eines de finances ètiques.
- Eina pròpia de finançament, a mig termini pròpia de la plataforma com a finançament dels processos d'impuls i formació dels projectes.

Per altra banda es proposa explorar la possibilitat d'activar col·laboracions amb les administracions locals, organitzar una **trobada conjunta amb tots el municipis de la Comarca i les institucions supramunicipals** (Consell Comarcal, etc) per compartir les intencions del Laboratori, per plantejar la seva participació activa i encetar mecanismes per construir aliances públic-cooperatiu-comunitari.

## **2) SENSIBILITZAR**

Es pretén redactar i estructurar continguts per fer difusió a diferents nivells amb l'objectiu de :

- presentar les intencions del Laboratori per construir la constel·lació d'agents,
- recollir experiències (properes i internacionals) mitjançant la creació d'un banc de recursos,
- facilitar informacions a la ciutadania i a les administracions,
- transferir i compartir els coneixements adquirits durant el procés.

## **3) DINAMITZAR**

Aquestes dos primers "paquets" d'accions generen les eines per dinamitzar la comunitat de la Plataforma per aconseguir:

- fer xarxa entre la constel·lació d'agents,
- treballar de manera col·lectiva i complementària per respondre a les seves necessitats,
- promoure la implicació durant el procés,
- formar i empoderar la comunitat i l'administració.

Per desenvolupar aquesta tasca de dinamització es proposa definir i redactar **càpsules formatives** per transferir coneixement i dotar d'eines operatives la comunitat de la Plataforma. La proposta de continguts inclou:

- Arquitectura i salut: sostenibilitat i eficiència energètica.
- Experiència cooperativa.

- Cohabitatge i convivència. “Habitatge com a eina comunitària: propietat col·lectiva, disseny col·lectiu, vida comunitària i cohesió de grup”.
- Iniciació a la gestió econòmica (finances ètiques i finançament,...)

### 5.3. Escenaris de continuïtat.

Som conscients de la importància de tenir un **ecosistema cooperatiu** al voltant de la plataforma i per aquest motiu treballarem per fomentar la intercooperació i el treball en xarxa.

Explorar la possibilitat de constituir un **consorci públic-cooperatiu-comunitari per impulsar l’habitatge cooperatiu** podria facilitar l’entrada d’administracions més que no plantejar-los que formin part d’una cooperativa de serveis o de segon grau.

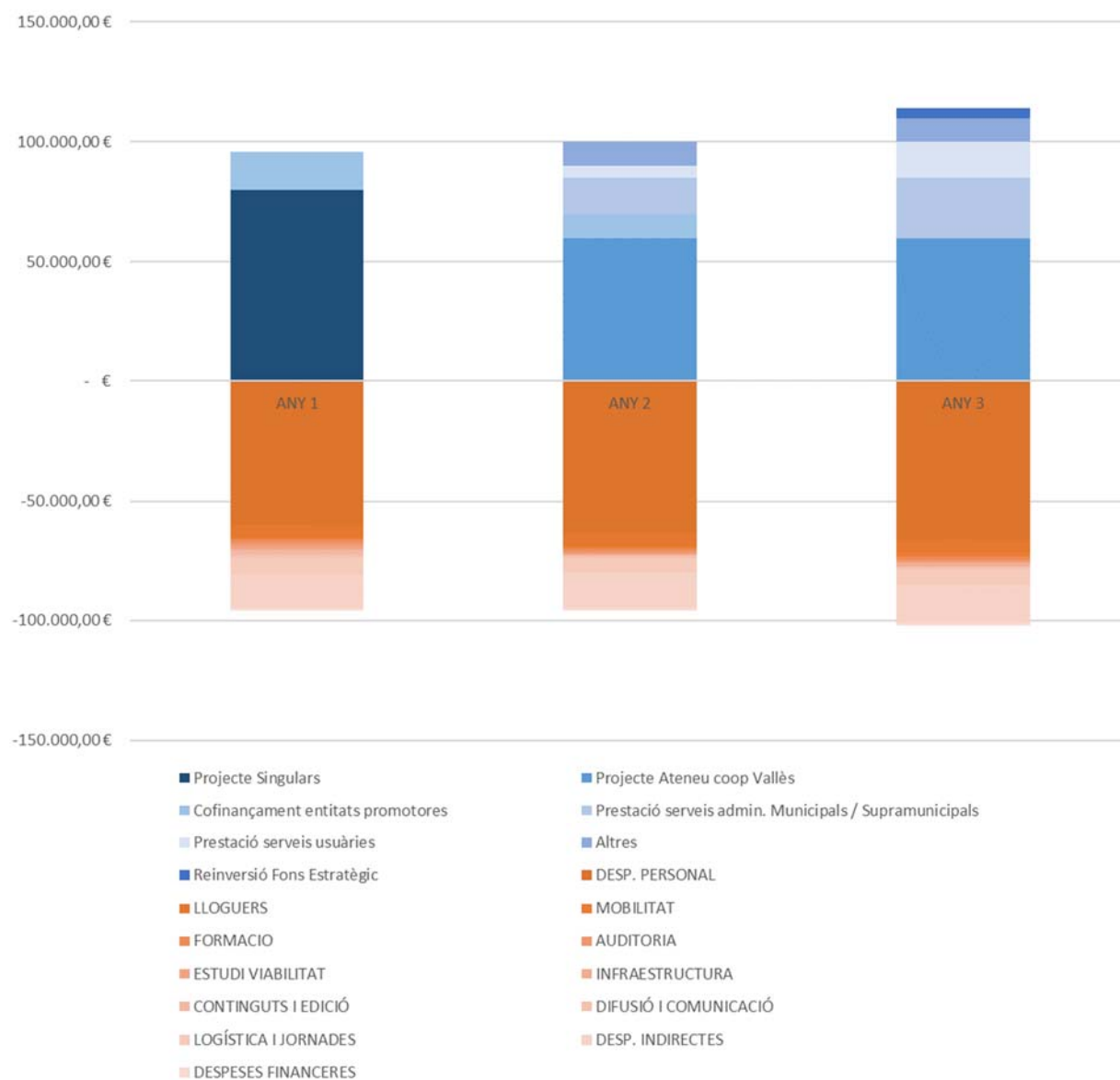
A continuació estímem la viabilitat dels propers tres anys del Laboratori (*figures 10, 11*) : preveiem inicialment engegar el projecte majoritàriament amb finançament públic mitjançant la convocatòria de Projectes Singulares. Les 3 entitats agrupades per la convocatòria, impulsores del projecte també cofinancen l’activació de la plataforma.

A mig i llarg termini, amb una previsió de reducció del % subvencionat pel *Programa aracoop*, es preveu incorporar la prestació de servei tant a l’administració com a les usuàries.

També es contempla la involucració d’altres agents de l’administració pública, a nivell supramunicipal i/o Universitats.

	ANY 1	%	ANY 2	%	ANY 3	%
<b>ESTIMACIÓ INGRESSOS</b>						
Projecte Singulares	80.000,00 €	83%		0%		0%
Projecte Ateneu coop Vallès		0%	60.000,00 €	60%	60.000,00 €	53%
Cofinançament entitats promotores	16.000,00 €	17%	10.000,00 €	10%	- €	0%
Prestació serveis admin. Municipals / Supramunicipals		0%	15.000,00 €	15%	25.000,00 €	22%
Prestació serveis usuàries		0%	5.000,00 €	5%	15.000,00 €	13%
Altres		0%	10.000,00 €	10%	10.000,00 €	9%
Reinversió Fons Estratègic		0%	- €	0%	3.950,00 €	3%
<b>Subtotal ingressos</b>	<b>96.000,00 €</b>		<b>100.000,00 €</b>		<b>113.950,00 €</b>	
<b>ESTIMACIÓ DESPESES</b>						
DESP. PERSONAL	- 60.000,00 €	63%	- 63.000,00 €	66%	- 66.150,00 €	65%
LLOGUERS	- 5.000,00 €	5%	- 5.250,00 €	5%	- 5.512,50 €	5%
MOBILITAT	- 800,00 €	1%	- 1.200,00 €	1%	- 1.620,00 €	2%
FORMACIO	- 1.500,00 €	2%	- 1.650,00 €	2%	- 1.650,00 €	2%
AUDITORIA	- 1.000,00 €	1%	- 1.000,00 €	1%	- 1.000,00 €	1%
ESTUDI VIABILITAT	- 2.000,00 €	2%	- €	0%	- €	0%
INFRAESTRUCTURA	- 500,00 €	1%	- 1.000,00 €	1%	- 1.800,00 €	2%
CONTINGUTS I EDICIÓ	- 2.000,00 €	2%	- €	0%	- €	0%
DIFUSIÓ I COMUNICACIÓ	- 1.000,00 €	1%	- 1.100,00 €	1%	- 1.210,00 €	1%
LOGÍSTICA I JORNADES	- 7.000,00 €	7%	- 5.950,00 €	6%	- 5.950,00 €	6%
DESP. INDIRECTES	- 14.000,00 €	15%	- 14.700,00 €	15%	- 16.170,00 €	16%
DESPESES FINANCERES	- 1.200,00 €	1%	- 1.200,00 €	1%	- 1.200,00 €	1%
...						
<b>Subtotal despeses</b>	<b>- 96.000,00 €</b>		<b>- 96.050,00 €</b>		<b>- 102.262,50 €</b>	
<b>TOTALS</b>	<b>- €</b>		<b>3.950,00 €</b>		<b>11.687,50 €</b>	

Figura 10: Estimació del pla viabilitat pels propers 3 anys. Font: elaboració pròpia



*Figura 11: Gràfic de l'estimació del pla viabilitat pels propers 3 anys.  
Font: elaboració pròpia*

## 6. Referències bibliogràfiques i bibliografia consultada.

### Referències bibliogràfiques:

- Barberà M. (2019). Cooperar per viure com es vol. Disponible a: <https://www.social.cat/reportatge/10022/cooperar-per-viure-com-es-vol>
- Estructura de Drets Humans de Catalunya. Dret a l'habitatge. Disponible a: <https://estructuradh.cat/promocio-i-proteccio-dels-drets-humans/dret-a-lhabitatge/>
- García A., Cabré E. Ferrer M., Parés M (2018). COPHAB MAP. Coproducció i gestió participativa d'habitatge: iniciatives socials, capacitats comunitàries i instruments de política pública. Disponible a: <http://commoninghousing.net/ca/cophab-mapa/>
- La Col, La Ciutat Invisible (2018). Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso. Fundación Arquia i Los Libros de la Catarata.
- Miró I. (2017). Què són i què poden ser els ecosistemes cooperatius locals? Disponible a: <http://nexe.coop/que-son-i-que-poden-ser-els-ecosistemes-cooperatius-locales/>
- Observatori Comarcal del Vallès Occidental (2019). Dinàmica, accés i característiques del Parc d'Habitatges del Vallès Occidental. Disponible a: <http://www.ccvoc.cat/consell-comarcal/serveis/area-de-govern/observatori-comarcal/duplicat-de-altres-estudis-i-informes>

### Bibliografia i webs consultades:

- Alemany A., Colau A. (2012). Vides Hipotecades. De la bombolla immobiliària al dret a l'habitatge. Angle Editorial.
- Vollmer L. (2019). Estrategias contra la gentrificación. Por una ciudad desde abajo. Katakarak Liburuak.
- Col·laboraviu. Experiències a Barcelona. Disponible a: <http://www.col-laboraviu.cat/experiencies/>
- La Dinamo. Recursos i Notícies. Disponible a: <http://ladinamofundacio.org/noticies/>
- Sostre Cívic. Projectes. Disponible a: <http://sostrecivic.coop/projectes>
- <https://confavc.cat/cooperativa-dhabitatge-de-lloguer-social-assequible/>
- <https://www.cov-elprat.com/>
- [http://www.pmhb.org/comunicacio.asp?gc\\_id=67094](http://www.pmhb.org/comunicacio.asp?gc_id=67094)
- <https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic>
- <https://www.elcritic.cat/mes/legitima-defensa/limits-i-oportunitats-de-habitatge-cooperatiu-30220>
- <https://directa.cat/cop-cooperatiu-a-la-mercantilitzacio-de-lhabitatge/>
- <https://www.arquitectes.cat/es/la-covivienda-en-hamburgo-alemania-haciendo-ciudad>